

नागरी जमीन कमाल धारणा अधिनियम, 1976 महाराष्ट्र राज्यात मुंबई, ठाणे, उल्हासनगर, पुणे, सांगली, कोल्हापूर, सोलापूर, नाशिक व नागपूर ह्या नागरी समूहात दिनांक 17 फेब्रुवारी 1976 पासून कार्यरत आहे.

कायद्याच्या तरतुदींबद्दल असलेले गैरसमज, अल्प शिक्षित आणि अशिक्षित जमीनधारकांच्या अज्ञानाचा गैरफायदा घेण्याची प्रवृत्ती काही प्रमाणात दूर करण्याच्या हेतूने कायद्याच्या महत्त्वाच्या तरतुदी सर्वसामान्यांना समजतील, कायद्याच्या अनुषंगाने असलेले महत्त्वाचे न्यायालयीन निवाडे आणि जमीनधारकांनी घ्यावयाची खबरदारी ही उद्दिष्टे नजरेसमोर ठेवून पुस्तिका तयार करण्यात आली आहे. पुस्तिकेचे प्रामुख्याने पुढील भाग आहेत :-

1. जमीनधारकांनी पालन करावयाच्या कायद्याच्या तरतुदी.
2. जमीनधारकांना विविध कसमांखाली मिळणारी सूट, त्याबाबतचे शासनाचे धोरण.
3. न्यायालयीन निवाड्यांचा गोषवारा आणि त्याचे होणारे परिणाम.
4. कायद्यामध्ये दुरुस्ती करण्याबाबत सुरु असलेली चर्चा.

जमीनधारकांनी फलन करावयाच्या कायद्याच्या तरतुदींची खोडक्यात माहिती.

जमीन कमाल धारणा कायदा, 1976 च्या कलम 6(1) नुसार अतिरिक्त मोकळी जमीन धारण करणा-या जमीन-संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे विवरणपत्र दाखल करणे आवश्यक आहे. कायद्याखाली तयार केलेल्या विवरणपत्र ठराविक दिवसांत दाखल करावयाचे होते. विवरणपत्र दाखल करण्याबाबत संबंधित सक्षम प्राधिकारी कलम 6(2) नुसार नोटीस बजावून विवरणपत्र दाखल करावयाची सक्ती करू शकतात.

कायदा कलम 6(1) खाली विवरणपत्र दाखल न केल्यास, संबंधित जमीनधारक पुढीलप्रमाणे शिक्षेस पात्र ठरतील :-

- (अ) कायद्याच्या कलम 38(1) अन्वये कलम 6(1) खाली विवरणपत्र दाखल न केल्यास रु. 5,000/- पर्यंत दंड किंवा दोन वर्षांपर्यंत कारावासाची शिक्षा किंवा दोन्हीही शिक्षेस पात्र आहेत.
- (ब) कलम 6(2) अन्वये नोटीस प्राप्त होऊन देखील विवरणपत्र दाखल केलेले नसेल तर नोटीसीमध्ये विहित केलेल्या दिनांकापासून प्रतिदिनी रु. 500/- दंडास पात्र आहेत.
- (क) कायद्याच्या तरतुदीनुसार जमीनधारकाने चुकीचे विवरणपत्र दाखल केले तर, दोन वर्षांपर्यंत कैद किंवा रु. 5000/- पर्यंत दंडास पात्र राहतील किंवा दोन्ही शिक्षेस पात्र राहतील.
- (ग) विवरणपत्रामध्ये जमीनधारकाने धारण केलेल्या जमिनीपैकी काही जमिनी हेतुपुरस्सर दाखविलेल्या नसतील तर अशा जमिनींची बाजारात होणारी किंमत जमीन मालकाकडून वसूल करून घेऊन शिवाय अशी मोकळी जमीन शासन कायद्याच्या तरतुदीनुसार ताब्यात घेऊ शकेल.

जमीन कमाल धारणा कायदा, दिनांक 17 फेब्रुवारी 1976 रोजी राज्यात प्रथम लागू झाला. कायदा लागू झाल्यावर हक्काने, वेगवेगळ्या किंवा अन्य कारणाने मोकळी जमीन ताब्यात आली असेल तर जमीनधारकांना कलम 6(1) अन्वये विवरणपत्र दाखल करणे बंधनकारक आहे.

जमीनधारकाने महाराष्ट्र राज्यातील 9 नागरी समूहांमध्ये किंवा देशातील इतर नागरी समूहांमध्ये दोनपेक्षा अधिक मोकळी जमीन धारण केली असेल आणि अशी वेगवेगळी विवरणपत्रे संबंधित सक्षम प्राधिका-यांकडे दाखल केली नसतील तर त्या नागरी समूहांमध्ये धारण केलेली जमीन सर्वात जास्त आहे, अशा नागरी समूहाच्या सक्षम प्राधिका-यांनी केलेली सर्व विवरणपत्रे एकत्रित करून कायद्याच्या तरतुदीनुसार कारवाई करावी, असे कलम 7 आणि 16 मध्ये नमूद आहे.

प्रकरण - 2.

जमीनधारकांना विविध कलमांखाली मिळणारी सूट, त्याबाबतचे शासनाने घोरण.

कायद्याच्या कलम 20(1)(अ) म्हणजे जनहितार्थ आणि कलम 20(1)(ब) म्हणजे अवाजवी गैरसंय या कारणास्तव मोकळ्या जमिनींना सूट देण्याचे अधिकार राज्य शासनाने प्राप्त झाले आहेत. सदर अधिकारांचा वापर करून राज्य जमीन पुढीलप्रमाणे घोरणे जाहीर केली आहेत :-

मंजूर विकास आराखड्यामधील निवासी भागातील अतिरिक्त मोकळी जमीन.

- (1) निवासी भागातील अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींचा विकास करण्यासाठी शासनाने प्रथम दिनांक 2 ऑक्टोबर 1977 रोजी दुर्बल घटक घरबांधणी योजना जाहीर केली होती. तदनंतर कलम 21 खाली योजना दाखल करण्याची मुदत संपल्यामुळे शासनाने दिनांक 30 सप्टेंबर 1979 रोजी दुर्बल घटक घरबांधणी योजना जाहीर केली होती. दिनांक 29 जून 1983 रोजी घोषित केलेली घरबांधणी योजना मुंबई उच्च न्यायालयाने रद्दबातल केल्यानंतर शासनाने तिस-यांदा दिनांक 22 ऑगस्ट 1986 रोजी दुर्बल घटक घरबांधणी योजना जाहीर केली होती. दिनांक 22 ऑगस्ट 1986 रोजी घोषित केलेल्या योजनेस शासनाने दिनांक 16 मार्च 1988, दिनांक 19 ऑगस्ट 1988 आणि दिनांक 22 ऑक्टोबर 1992 रोजी विकल्प जाहीर केले आहेत. योजनेचे स्वरूप

सारांशात पुढीलप्रमाणे आहे :-

- (अ) 4,000 चौ.मी. पर्यन्तच्या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनीवर 40 चौ.मी. पर्यन्तच्या सदनिका काही टक्के सदनिका शासनाला पूर्वनिर्धारित दराने विक्री करायच्या आहेत.
- (ब) 4,000 चौ.मी. पेक्षा आकाराने मोठ्या असणा-या अतिरिक्त जमिनीवर पर्यंत 4,000 चौ.मी. क्षेत्रावर 40 चौ.मी. पर्यंतच्या सदनिका विकसित केल्यानंतर उर्वरित अतिरिक्त मोकळ्या क्षेत्रावर 70/50 टक्के क्षेत्रावर "अ" प्रभागाचा सोयीसह भूखंड, कोअर हाऊस आणि एक खोलीच्या क्षेत्रावर सदनिका विकसित करावयाच्या आहेत. उर्वरित 30/50 टक्के क्षेत्रावर "ब" प्रभागातील 25 चौ.मी. 50 चौ.मी. आणि 80 चौ.मी. पर्यंतच्या बहुमजली सदनिका विकसित करावयाच्या आहेत. दिनांक 22 ऑक्टोबर 1992 च्या विकल्पानुसार सूट दिलेल्या क्षेत्राच्या 50 टक्के क्षेत्राची बाजारभावात होणा-या किमतीच्या 30 टक्के रक्कम शासनाकडे भरण्याच्या अटीवर रुपांतरित "ब" प्रभाग विकसित करण्याची मुभा आहे.
- (2) मुंबई नागरी समूहात 340 चौ.मी. पर्यंतचे आणि इतर नागरी समूहांत 300 चौ.मी. पर्यंतचे भूखंड स्वतः बांधकामास अयोग्य असतात म्हणून अशा भूखंडांना अंशतः अतिरिक्त जमिनी संबोधून कलम 20 खाली सूट देण्याचे शासनाचे धोरण आहे. सारांश स्वरूपात शासनाचे धोरण पुढीलप्रमाणे आहे :-
- (अ) दिनांक 25 मे 1983 च्या शासन निर्णयानुसार अंशतः अतिरिक्त योजनेतर्गत जमीनधारकांना 30 चौ.मी. पर्यंतच्या सदनिका विकसित करावयाच्या आहेत. सूट दिलेले क्षेत्र 150 चौ.मी. पेक्षा जास्त असेल तर 10 टक्के क्षेत्र किंवा किमान एक सदनिका शासनाला पूर्वनिर्धारित दराने विक्री करायच्या आहेत.
- (ब) दिनांक 19 फेब्रुवारी 1987 च्या शासन निर्णयाप्रमाणे अंशतः अतिरिक्त योजनेतर्गत (1) 40 आणि 60 चौ.मी. आकाराच्या सदनिका समप्रमाणात बांधून खुल्या बाजारात विकायच्या आहेत. (2) अंशतः अतिरिक्त जमीन सौंदर्याच्या वास्तवतावादी दृष्टीकोनातून बागबगीचा विकसित करण्यासाठी कलम 20 खाली सूट देणे. (3) अंशतः अतिरिक्त मोकळ्या जमिनीची बाजारभावाने होणारी किंमत कायद्यानुसार देय असलेली किंमत यामधील फरक शासनाकडे भरण्याच्या अटीवर सदर जमीन जमीनधारक स्वतः विकसित करू शकतात अथवा अनुज्ञेय मोकळ्या क्षेत्रासोबत हस्तांतरित करू शकतात.
- (3) पुणे नागरी समूहातील तळेगाव-दाभाडे व आसपासची 21 खेडी आणि मुंबई नागरी समूहातील मुंबई महानगरपालिकेची हद्द ते वसईपर्यंत पश्चिम रेल्वेच्या दोन्ही बाजूला 5 कि.मी. क्षेत्र वगळता उर्वरित 8 कि.मी. परिघस्त क्षेत्र येथील अर्ध-नागरी स्वरूप लक्षात घेऊन 100 चौ.मी., 250 चौ.मी. आणि 500 चौ.मी. पर्यंतचे भूखंड विकसित करण्याची योजना शासनाने जाहीर केली आहे. त्यामध्ये काही टक्के अतिरिक्त मोकळे क्षेत्र शासनाला विनामूल्य द्यावयाचे आहे. नागपूर, कोल्हापूर, सोलापूर, नाशिक व सांगली नागरी समूह तसेच पुणे नागरी समूहातील ग्रामीण क्षेत्राला सदर योजना लागू करण्यात आली असून त्यानुसार शहरी भागात शासनाला मिळणा-या जमिनीचे प्रमाण दुप्पट केले आहे.
- (4) सार्वजनिक विश्वस्त संस्था, धर्मादाय विश्वस्त संस्था यांनी त्यांच्या उद्दिष्टपूर्तीसाठी धारण केलेल्या मोकळ्या जमिनींना कायद्याच्या प्रकरण 3 (कलम 3 ते 24) मधील तरतुदी लागू होत नाहीत. मात्र ट्रस्टना जमिनीचा अन्य वापर करावयाचा असेल तर शासनाची पूर्व-परवानगी घेणे बंधनकारक आहे. ट्रस्टच्या उद्दिष्टपूर्तीसाठी निधी उभा करण्याकरिता ट्रस्टने धारण केलेल्या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींना घरबांधणीकरिता कलम 20 खाली सूट देण्याचे धोरण शासनाने दिनांक 23 फेब्रुवारी 1987 रोजी घोषित केले आहे. सदर धोरणामध्ये दिनांक 22 ऑगस्ट 1988 रोजी किंचित बदल करण्यात आला आहे. स्वीकृत धोरणानुसार ट्रस्टने सूट

द्यावयाच्या जमिनीपैकी पहिल्या 4000 चौ.मी. जमिनीवर 40 चौ.मी. पर्यन्तच्या सदनिका बांधून खुल्या बाजारात विकण्याच्या आहेत. उर्वरित जमिनीपैकी 30% जमीन शासनास विनामूल्य हस्तांतरित करावयाची आहे. दिनांक 14 जुलै 1994 च्या शासन निर्णयाप्रमाणे 30 टक्के जमीन शासनाला विनामूल्य हस्तांतरित करावयाची नसेल तर, सदर जमिनीची प्रचलित बाजारभावाने होणा-या किमतीच्या 30% रक्कम शासनाकडे भरणा करण्याच्या अटीवर ट्रस्ट त्या जमिनीचा विकास करू शकते. ट्रस्टकडे राहणा-या जमिनीपैकी 30% जमिनीवर 25 चौ.मी. पर्यन्तच्या, 35 टक्के जमिनीवर 40 चौ.मी. पर्यन्तच्या आणि उर्वरित 35 टक्के जमिनीवर 80 चौ.मी. पर्यन्तच्या सदनिका बांधून खुल्या बाजारात विक्री करावयाच्या आहेत.

मंजूर विकास आराखड्यामधील औद्योगिक भागातील अतिरिक्त मोकळी जमीन.

महानगर विभागात समाविष्ट होणा-या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींचा जमीन मालक स्वतःच्या औद्योगिक कारणासाठी वापर करून शासनाने दिनांक 5 एप्रिल 1979 रोजी एक सर्वेक्षण धोरण जाहीर केले आहे. सदर धोरणानुसार संचालक, पश्चिम महाराष्ट्र विकास महामंडळ आणि विदर्भ विकास महामंडळ यांच्या कार्यक्षेत्रामधील 50,000 पर्यन्तच्या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींना कलम 20 खाली सूट देण्याचे अधिकार प्रदान केले आहेत. 9 नागरी उर्वरित औद्योगिक विभागातील अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींचा विकास करण्यासाठी विकास आयुक्त (उद्योग), उद्योग, यांना मुंबई नागरी समूहात 20,000 चौ.मी. पर्यन्त आणि इतर नागरी समूहात 50,000 चौ.मी. पर्यन्तच्या सूट देण्याचे अधिकार प्रदान केलेले आहेत. 50,000 चौ.मी. पेक्षा आकाराने मोठ्या असणा-या जमिनींना औद्योगिक कलम 20 खाली सूट देण्याचे अधिकार शासनाकडे आहेत.

राज्यीय संचालक, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांना त्यांच्या कार्यक्षेत्रात लहान भूखंड लघु उद्योगांना विकसित करण्यासाठी कलम 20 खाली अधिकार प्रदान केले आहेत. तसेच त्यांच्या कार्यक्षेत्रातील अनुज्ञेय जमीन हस्तांतरित करण्यासाठी कलम 26 खालील अधिकार देखील प्रदान केलेले आहेत. अधिकृत बांधकामाने क्षेत्र हस्तांतरित करण्यासाठी कलम 27(1) खालील अधिकार प्रदान केलेले आहेत.

मंजूर विकास आराखड्यामधील वाणिज्य वापराखालील जमीन.

महानगर विभागात समाविष्ट असलेल्या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींवर पेट्रोल पंप, धान्य साठविण्याची गोदामे यांचा विकास करून शासनाने दिनांक 2 ऑक्टोबर 1977 रोजी जाहीर केलेल्या धोरणानुसार सूट द्यावयाच्या जमिनीची प्रचलित किंमती होणारी किंमत वजा कायदानुसार देय असलेली किंमत यामधील फरक शासनाकडे भरण्याच्या अटीवर कलम 20 सूट देण्याचे धोरण आहे.

महानगर विभागात किंवा निवासी विभागात तारांकित हॉटेल्स विकसित करण्यासाठी शासनाच्या सध्याच्या धोरणानुसार चार किंवा पाच तारांकित हॉटेल्स विकसित करण्यासाठी प्रचलित बाजारभावाने होणा-या जमिनीच्या किमतीच्या 50 टक्के रक्कम भरण्यात येते. एक ते तीन तारांकित हॉटेल्स विकसित करण्यासाठी प्रचलित बाजारभावाच्या 25 टक्के रक्कम भरण्यात येते. सचिव, पर्यटन, मुंबई नागरी समूहात 20,000 चौ.मी. पर्यन्त आणि इतर नागरी समूहांत 50,000 चौ.मी. पर्यन्त असणा-या अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींना हॉटेलसाठी सूट देण्याचे अधिकार कलम 20 खाली प्रदान केलेले आहेत. पेक्षा आकाराने मोठ्या असणा-या जमिनींना कलम 20 खाली सूट देण्याचे अधिकार शासनाकडे आहेत.

महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरण, व्यवस्थापकीय संचालक, शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ म्हणजे सिडको आणि उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांना त्यांच्या कार्यक्षेत्रात कलम 20 खाली सूट देण्याचे अधिकार प्रदान केले आहेत.

औद्योगिक विभागात औद्योगिक वसाहत विकसित करण्याचे धोरण

वसाहती हा वापर उद्योगाचा सद्भावमूलक घटक असल्याचे धोरण शासनाने 1993 मध्ये स्वीकृत केले होते. त्याच्या अनुषंगाने विभागाने औद्योगिक विभागातील अतिरिक्त मोकळ्या जमिनींवर औद्योगिक वसाहती विकसित करून गाळे खरेदीदारांना हस्तांतरण करण्याकरिता दिनांक 16 ऑक्टोबर 1995 रोजी निर्णय घेतला. सदर

महाराव भिमसिंहजी विरुद्ध भारत सरकार ह्या प्रकरणी सर्वोच्च न्यायालयाच्या 5 न्यायाधिकांच्या खंडपीठाने कमाल धारणा कायदा, 1976 वेध असल्याचा महत्त्वपूर्ण निवाडा देताना कलम 27(1) नुसार अधिकृत झाल्यापासून 10 वर्षांचे आत हस्तांतरण करावयाचे असल्यास, सक्षम प्राधिका-यांची पूर्व-परवानगी घेण्याची तरतूद बाह्य असल्याचे नमूद करून रद्दबातल केली आहे. सर्वोच्च न्यायालयाच्या निकालानुसार कलम 27(1) ची तरतूद एरियापुरती रद्द झालेली आहे.

[illegible]

सर्वश्री गोन्सालवीस व धुमे यांनी राज्य शासनाला कलम 20 खाली दिनांक 29 जून 1983 रोजी घोषित घराबांधणी योजनेस मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका दाखल करून आव्हान दिले होते. न्यायमूर्ती. श्री. लॅटोन यांनी घोषित केलेल्या योजनेमध्ये दुर्बल घटकांना 50 टक्के पेक्षा कमी जमीन व सदनिका उपलब्ध होतील आणि (2) योजनेमध्ये खुल्या बाजारात विक्री करावयाच्या सदनिकांच्या किमतीवर निर्बंध नाही, ह्या कारणास्तव दिनांक 22 1985 रोजी योजना अंशतः रद्द ठरविली होती. सदर निर्णयाविरुद्ध मुंबई उच्च न्यायालयाच्या खंडपीठपुढे दाखल मध्ये शासन दुर्बल घटकांसाठी नवीन घराबांधणी योजना तयार करील असे नमूद केले होते आणि त्याप्रमाणे 22 ऑगस्ट 1986 रोजी दुर्बल घटक घराबांधणीची मार्गदर्शक तत्त्वे पारित करण्यात आली आहेत.

मोहगोदी बेगम विरुद्ध उत्तर प्रदेश सरकार ह्या प्रकरणी सर्वोच्च न्यायालयाने असा निवाडा दिला आहे की, अंगलात आला त्या दिवशी म्हणजे दिनांक 17 फेब्रुवारी 1976 रोजी मास्टर प्लॅन अस्तित्वात नसेल तर त्या वर्षी वापराखालील जमीन नंतर तयार केलेल्या मास्टर प्लॅनमध्ये निवासी भागात सगाविष्ट झाली तर अशा जमिनीला संपादनाच्या तरतुदी लागू पडणार नाहीत. थोडक्यात अधिनियम अंगलात आला त्या दिवशी 2(एच) व 2(ओ) मध्ये झालेले मास्टर प्लॅन आणि अर्बन लॅण्ड या व्याख्या गौठविल्या आहेत. कायदा अंगलात आल्यानंतर मास्टर प्लॅनमध्ये नसलेले विचारत घेऊन जमीनधारकांच्या हाती असलेल्या अतिरिक्त जमिनीमध्ये वाढ करता येणार नाही.

व्यायधामध्ये दुस्स्ती करण्याबत सुरु असलेली कारवाई

अंगलात येऊन 21 वर्ष झाली असली तरी कायद्याचा हेतू सफल झाला नाही आणि सर्वोच्च न्यायालयाने तरतुदीबाबत वेळोवेळी दिलेले निर्णय विचारात घेऊन केंद्र सरकारने कायद्याची अंगलबजावणी करणा-या विविध संबंधित सचिवांची एक समिती कायद्यामध्ये सुधारणा सुचविण्यासाठी नियुक्त केली होती. जमीन हा विषय राज्य परिशिष्ट-2 मध्ये राज्य सरकारच्या अखत्यारीत दाखविला असला तरी संपूर्ण देशभर नागरी जमिनीच्या एक समान कायदा असावा, या हेतूने राज्य घटनेच्या कलम 252 मधील तरतुदींचा वापर करून संबंधित विधानमंडळांनी केंद्र सरकारला कायदा तयार करण्यासाठी संगती दिली होती. कायद्याला सुधारणा करावयाच्या तर किंवा कायदा रद्द करावयाचा असेल तर किमान दोन राज्य सरकारांची संगती आवश्यक आहे. यांपैकी कर्नाटक विधानमंडळात विल संगत करून केंद्र सरकारला संगती कळविली आहे. आणखी एका राज्यातील संगती प्राप्त झाल्यावर केंद्र सरकार कायद्यामधील सुधारणांचे विधेयक लोकसभा आणि राज्यसभेमध्ये मान्यतेसाठी सादर करील. संसदेने झाल्यावर राष्ट्रपतींच्या मान्यतेने विधेयकाचे रूपांतर कायद्यामध्ये होईल. ही संपूर्ण प्रक्रिया गुंतागुंतीची आणि वेळोवेळी कायद्यात बदल होणार आहे किंवा कायदा रद्द होणार आहे, अशा अफवांवर विश्वास ठेवू नये.